hansen thomsen

J.nr. 50771

# VEDTÆGT

# FOR

# Andelsforeningen Antico Frantoio d'Oro

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

## § 1.
## Navn og hjemsted

1.1 Andelsforeningens navn er Andelsforeningen Antico Frantoio d'Oro (i det følgende benævnt "Andelsforeningen").

1.2 Andelsforeningens hjemsted er i Kerteminde Kommune.

## § 2.
## Formål

2.1 Andelsforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen Piegaro, Frazione Oro, Vocabolo Casavecchia 45 (catastalmente, Vocabolo Castello e Vocabolo Castello 46) med grundareal på 16.260 m² (i det følgende benævnt "Ejendommen") og at skabe et ferie-fællesskab for medlemmerne.

2.2 Andelsforeningen opfylder sit formål ved at købe, eje og administrere Ejendommen og stille dennes boafdelinger/lejligheder og øvrige faciliteter til rådighed for Andelsforeningens medlemmer som deltids ferielejligheder.

## § 3.
## Medlemmer

3.1 Der udstedes minimum 46 og maksimum 104 andele i Andelsforeningen. Andelene fordeles på minimum 7 og maksimum 16 lejligheder i Ejendommen. Hver andel kan ejes af maksimalt 2 myndige fysiske personer, dog kan en fysisk person eje flere andele, dog bortset fra tilfælde nævnt i § 3.3, hvor Projektmager har adgang til at erhverve andele. Hver andel har én stemme, uanset antal ejere.

3.2 Andelsforeningen har indgået totalydelsesaftale med Authentic Residence-3 ApS (herefter kaldet "Projektmager") om en totalydelse for køb og renovering af Ejendommen, samt salg af Andelsforeningens andele ("Projektkontrakten"). Andelsforeningen har i den anledning overladt det til Projektmageren inden for rammerne i § 3.1, at afgøre antallet af lejligheder og andele, der sælges.

Andelsforeningen udgør minimum 46 andele, som fordels på følgende måde:

| **Lejlighedsnummer** | **Antal tildelte andele** |
|---|---|
| 102 | 6 |
| 103 | 8 |
| 121 | 5 |
| 122 | 7 |
| 123 | 7 |
| 124 | 5 |
| 311 | 8 |
| **I alt** | **46** |

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

Projektmageren kan yderligere på vilkår angivet i Projektaftalen, etablere følgende yderligere lejligheder og sælge tilhørende andele.

| Lejlighedsnummer | Antal tildelte andele |
|---|---|
| 211 | 7 |
| 133 | 7 |
| 134 | 5 |
| 131 | 5 |
| 132 | 7 |
| 201 | 7 |
| 212 | 7 |
| 202 | 7 |
| 213 | 6 |
| **I alt** | **58** |

Projektmageren skal senest den 31. december 2022 til Andelsforeningens bestyrelse meddele det endelige antal lejligheder, der etableres, samt det endelige antal andele.

Det anførte antal andele pr. lejlighed kan ikke overstiges, men kan være færre.

3.3 Projektmager kan frem til 31. december 2025 eje andele og anvende bookingretten for disse andele, til at lade potentielle Andelshavere prøve og leje de lejligheder, hvortil Projektmager har brugsret. Projektmager kan over for potentielle Andelshavere, der prøver eller lejer lejlighederne, oppebære en sædvanlig markedsleje herfor. Projektmager skal senest på det angivne tidspunkt have solgt de andele Projektmager måtte eje. Andele ejet af Projektmager oppebærer derudover samme rettigheder og pligter som øvrige andele, bortset fra, at Projektmager ved videresalg af sine andele ikke er omfattet af § 8, 10 og 11.

3.4 Andelsforeningen skal til enhver tid have minimum to Andelshavere.

3.5 Nye Andelshavere modtager Andelsforeningens seneste to års regnskab og budget for indeværende år, samt Andelsforeningens vedtægter. Nye Andelshavere accepterer indholdet heraf ved underskrift på tegningsaftalen til Andelsforeningen.

3.6 Nye Andelshavere betaler fællesbidrag til Andelsforeningen fra og med den måned, hvor Andelshaveren indtræder i Andelsforeningen. Der foretages mellem den nye Andelshaver og overdrager en sædvanlig refusion af udgifter og indtægter tilknyttet den overdragede Andel. I forbindelse med Andelsforeningens opstart betales fællesbidrag fra den måned, hvor Andelshaveren tildeles brugsretten til en lejlighed i Ejendommen.

## § 4.
## Indskud

4.1 Indskud udgør et beløb, som er fastsat ved stiftelsen. Indskuddet betales kontant.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

4.2 Indskuddet for Andelshaverne udgør for hver andel 240.000 kr. I forbindelse med første tegning ved Andelsforeningens opstart tillægges omkostninger, som maksimalt kan udgøre 8 % af indskuddet. Hvorvidt der opkræves omkostninger afgøres ensidigt af Projektmageren.

4.3 Indskuddet reguleres årligt med det danske nettoprisindeks ("NPI"), eller, hvis dette indeks ophører, et tilsvarende eller sammenligneligt indeks. Indskuddet reguleres hvert år den 1. januar, første gange den 1. januar 2021, med udviklingen i NPI fra oktober måned to år før reguleringen til oktober måned året før reguleringen. Ved første regulering sker dette dermed på baggrund af udviklingen i NPI fra oktober 2019 til oktober 2020.

4.4 Overdrages en andel overtager den nye Andelshaver den udtrædende Andelshavers andelsbevis og nummer.

**§ 5.**
**Hæftelse**

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud og den til enhver tid foretagne regulering af værdien, for forpligtelser vedrørende Andelsforeningen.

5.2 En udtrædende Andelshaver eller Andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter § 5 stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt Andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**§ 6.**
**Brugsretten**

6.1 Hver andel har en delt brugsret til en specifik anvist lejlighed i Ejendommen. Hver lejlighed tilknyttes med de i § 3.2 anførte antal andele og dermed brugsretter.

6.2 Andelenes brugsretter til lejligheden styres ved bookingpointsystemet, som tilstræbes indrettet på en sådan måde, at der sker en så rimelig og retfærdig fordeling af brugsretterne i hver lejlighed, herunder under hensyn til lav-, mellem- og højsæson. Hver andel tildeles årligt det samme antal bookingpoint, som anvendes til booking af lejlighederne. Retningslinjerne for fordeling af brugsretten fastlægges af bestyrelsen i en bookingplan, hvor hver andel tillægges gennemsnitligt lige store brugsrettigheder.

6.3 Hver Andelshaver er forpligtet til efter bestyrelsens eller administrators anvisning at registrere på Andelsforeningens bookingplatform, hvilke uger den enkelte Andelshaver har benyttet lejligheden.

6.4 Brugsretten tilknyttet andelen tilkommer alene den/de registrerede indehaver(e) af andelen, samt sammes husstand og familie i op- eller nedadgående livslinje. Nære bekendte til de registrerede indehavere af andelen kan benytte lejlighederne og Ejendommens fællesarealer, efter retningslinjer udstedt af bestyrelsen.

6.5 Brugsretten kan ikke benyttes udover det i § 6.4 anførte, herunder må der ikke foretages nogen form for kommerciel udnyttelse af brugsretten, f.eks. ved udlejning af lejligheden.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

6.6 Projektmager er fritaget for brugsretskravene i §§ 6.4 og 6.5 så længe Projektmager besidder andele i Andelsforeningen og Projektmager kan dermed inden for sin brugsret udleje lejligheder med henblik på, at potentielle Andelshavere kan prøve at bo i lejlighederne og på markedsvilkår.

6.7 Andelshaverne kan indbyrdes bytte de til andelen tillagte brugsrettigheder efter nærmere retningslinjer fastsat af bestyrelsen.

6.8 Andelsforeningen er på abonnementsordning tilmeldt bookingplatform hos AndelsHotellerne ApS for en treårig periode fra 1. januar 2020 til 31. december 2022. Det er hensigt at udbygge platformen, således de til andelene hørende bookingpoint kan samkøres og anvendes i andre Andelsforeninger, der måtte indgå i et sådan samarbejde.

6.9 Andelsforeningen tillader sådanne krydsende anvendelser, når dette bliver muligt og på nærmere vilkår og retningslinjer fastlagt af bestyrelsen. Andelshavere fra andre foreninger skal minimum underlægges samme restriktioner i brugsretten, som anført i denne vedtægt.

6.10 Projektmager påtænker at færdiggøre Ejendommens lejligheder løbende og løbende aflevere disse til Andelsforeningen. Projektmager og Andelsforeningen ved dennes bestyrelse kan i perioden frem til Projektmagers aflevering af den sidste lejlighed, fastsætte en anden fordeling af brugsretterne end den endelige, således alle Andelshavere fra en start kan deles om de færdiggjorte lejligheder.

## § 7.
## Udgifter

7.1 Andelsforeningen budgetterer og aflægger regnskab med udgifterne fordelt i to grupper:

7.2 Første gruppe: Driftsudgifter, som udgør udgiftstyperne ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse og istandsættelse, vicevært, gartner, abonnementer (internet, antenne, hjemmesider, booking- og regnskabsprogram og lignende), administration mv. Generalforsamlingen vedtager omfanget og størrelsen af udgifterne.

7.3 Driftsudgifterne fastsættes til enhver tid bindende af generalforsamlingen og fordeles i forhold til andele. Ændring af det indbyrdes fordelingsforhold kræver enstemmighed på generalforsamlingen.

7.4 Driftsudgifterne betales til Andelsforeningens anviste konto månedligt senest den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af en andels driftsudgifter, kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling.

7.5 Anden gruppe: Forbrugsudgifter, som udgør udgiftstyperne el, vand, varme, gas, rengøring, vask af linned mv. Udgiftstypen knytter sig til den enkelte lejlighed og afhænger af hvor mange uger den enkelte Andelshaver udnytter sin brugsret.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

7.6 Aconto for forbrugsudgifterne fastsættes til enhver tid bindende af generalforsamlingen og fordeles i forhold til andele. Forbrugsudgifterne afregnes endeligt over for hver andel på baggrund af det faktisk antal uger andelen har benyttet sin brugsret. Grundlaget for fordelingen af forbrugsudgifter er Andelshavernes indberetning af deres faktiske anvendelse af lejlighederne.

7.7 Forbrugsudgifterne betales til Andelsforeningens anviste konto månedligt senest den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af en andels driftsudgifter, kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling.

7.8 Hvert år senest samtidig med ordinær aflæggelse af årsrapport, udarbejdes der er forbrugsregnskab, som foretager endelig regulering af forbruget. Efter- eller tilbagebetalinger forfalder sammen med den anden aconto opkrævning efter aflæggelsen af forbrugsregnskabet.

7.9 Fra Andelsforeningens opstart og til afholdelse af første generalforsamlingen fastsættes bidraget til driftsomkostninger til 800 kr. pr. måned pr. andel og bidraget til forbrugsomkostninger til 400 kr. pr. måned pr. andel.

7.10 Andelsforeningen er berettiget til over for brugere, der ikke er medlem af Andelsforeningen, men benytter lejlighederne som følge af et eventuelt krydsende bookingsystem, at opkræve et fast forbrugsbidrag for den periode, den eksterne Andelshaver benytter lejligheden og Ejendommen. Opkrævningen skal udgøre det anslåede faktiske forbrug med tillæg af op til 20 %. Opkrævningen er over for den eksterne Andelshaver endelig og ikke genstand for yderligere regulering. Forbrugsbidraget for eksterne Andelshavere sættes til 500 kr. pr. uge pr. lejlighed.

7.11 Andelsforeningen er på abonnementsordning tilmeld regnskabsordning hos AndelsHotellerne ApS for en 3 årig periode, der løber frem til 31. december 2022.

## § 8.
## Udtræden

8.1 Ønsker en Andelshaver at udtræde af Andelsforeningen, er Andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 8.2 til en anden. Bestyrelsen skal godkende den nye Andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

8.2 Fortrinsret til at overtage en andel skal gives i nedenstående rækkefølge og for hver andel, der overdrages, uanset om andelen ejes og sælges af samme fysiske person:

A Andelshaverens medejer af andelen, ægtefælle, børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med Andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

B Andre Andelshavere, således, at Andelshavere med brugsret til samme lejlighed, som den sælgende Andelshaver, efter anciennitet går forud for øvrige Andelshavere. Herefter tilbydes de øvrige Andelshavere ligeledes efter anciennitet, startende hos den Andelshaver, der ved sidste udtræden ikke fik tilbudt andel.

C Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes. Gebyret for at blive indtegnet på ventelisten fastsættes fra opstart af Andelsforeningens og frem til første generalforsamling til 500 kr.

D Andre, der indstilles af den fraflyttende Andelshaver.

8.3 Proceduren i § 8.2 A-C skal af bestyrelsen være gennemført senest 2 måneder efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, at andelen ønskes overdraget. Proceduren i § 8.2 skal gennemføres for alle på samme pris og vilkår. Hvis den sælgende Andelshaver ændrer pris og vilkår skal proceduren gentages. Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte nærmere regler og retningslinjer for proceduren, herunder vedtage gennemførelse af denne ved elektronisk kommunikation.

## § 9.
## Pris

9.1 Prisen og øvrige vilkår for overdragelsen af andelen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A Værdien af andelen kan aldrig overstige det for andelen i § 4 fastsatte indskud med tillæg af eventuelle reguleringer.

B Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

C Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

9.2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

9.3 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og erhververen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af Andelsforeningens bestyrelse.

## § 10.
## Fremgangsmåde

10.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af Andelsforeningens vedtægter, seneste to årsrapporter og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, eventuelle forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

10.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Andelsforeningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et rimeligt gebyr for overdragelsen. Andelsforeningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning af købesummen for overdragelsen, herunder i tilfælde af tvangssalg eller -auktion.

10.3 Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på Andelsforeningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til Andelsforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen.

10.4 Andelsforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den udtrædende Andelshaver.

10.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende Andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden drifts- og forbrugsudgifter, efterbetaling af forbrugsudgifter og lignende. Eventuelt tilbageholdte beløb afregnes til den fraflyttende Andelshaver, når regnskabet for forbruger er udarbejdet.

10.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes hurtigst muligt og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 11.
## Dødsfald

11.1 I tilfælde af en Andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og anvende brugsretten til lejligheden.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

11.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel ved hans død. Erhververen skal i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen.

11.3 Ved dødsboets overdragelse af andelen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 9 - 10 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 9 - 10 tilsvarende anvendelse.

11.4 Andelen skal overdrages efter disse regler senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny Andelshaver indtrådt forinden, bortsælges andelen af bestyrelsen i henhold til § 8, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 10.

## § 12.
## Opsigelse

12.1 En Andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af Andelsforeningen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 8 - 11 om overførsel af andelen.

## § 13.
## Husorden

13.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle Andelshavere fastsætte regler for husorden m.v.

13.2 Bestyrelsen kan til enhver tid bindende for alle Andelshavere fastsætte regler for husorden mv., som efterfølgende af bestyrelsen skal søges godkendt af generalforsamlingen ved førstkommende generalforsamling.

13.3 Enhver Andelshaver og de personer der opholder sig i lejlighederne og på Ejendommen, er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af Andelshaveren, jf. § 14.

## § 14.
## Eksklusion

14.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af Andelsforeningen, og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejligheden til ophør i følgende tilfælde:



Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

A Såfremt en Andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, fastsat bidrag til driftsomkostninger og forbrugsudgifter, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

B Såfremt en Andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for Andelsforeningens virksomhed eller andre Andelshavere, herunder overtræder lokale love.

C Såfremt en Andelshaver i forbindelse med overdragelse af en andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

D Såfremt en Andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter den danske lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

E Såfremt Andelshaveren groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt Andelshaveren groft overtræder den af bestyrelsen og/eller generalforsamlingen vedtagne husorden.

**§ 15.**
**Generalforsamling**

15.1 Andelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

15.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1 Valg af dirigent og referent.

2 Bestyrelsens beretning.

3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og fastsættelse af aconto forbrugsudgifter

5 Forslag.

6 Valg af bestyrelse.

7 Eventuelt.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

15.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af Andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

**§ 16.**
**Indkaldelse**

16.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved brev eller mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

16.2 Generalforsamlingen afholdes på en af bestyrelsen valgt lokation i Danmark. Generalforsamlingen gennemføres på dansk, ligesom de på generalforsamlingen skriftlige forhold skal foregå på dansk.

16.3 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

16.4 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller Andelshaverne ved mail eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

16.5 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver Andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

16.6 Hver andel giver en stemme. En Andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem, til en anden Andelshaver eller til bestyrelsen.

16.7 Generalforsamlingen kan, hvis bestyrelsen skønner det formålstjenligt, gennemføres helt eller delvist elektronisk, hvor der til generalforsamlingen skal sikres såvel lyd som videoadgang. Det skal her sikres, at alle har mulighed for at fremlægge forslag og deltage i afgivelse af stemmer.

**§ 17.**
**Flertal**

17.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 3. Afstemninger foregår ved håndsoprækning, medmindre én eller flere forlanger hemmelig afstemning, som så skal gennemføres af dirigenten.

17.2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold for fordeling af omkostninger, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis dette ville kræve en forhøjelse af driftsomkostningerne på mere end 15 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 15 % af den hidtidige driftsomkostning og **om** optagelse af finansiering, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages



Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

17.3 Forslag om salg af fast ejendom eller om Andelsforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

**§ 18.**
**Dirigent m.v.**

18.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Det er dirigenten, som afgør generalforsamlingens lovlighed, ligesom dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

18.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles Andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 19.**
**Klageadgang**

19.1 Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af den/de Andelshavere, beslutningen berører, indbringes for generalforsamlingen. Ønskes et forhold af en Andelshaver indbragt for generalforsamlingen, skal Andelshaveren meddele bestyrelsen dette senest 2 måneder efter beslutningen er meddelt Andelshaveren.

19.2 På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sine beslutninger skriftligt.

19.3 Indbringelse af sagen for generalforsamlingen har opsættende virkning, bortset fra i tilfælde af eksklusion, hvor den ekskluderede Andelshaver ikke kan benytte sin brugsret fra bestyrelsens eksklusion og frem til generalforsamlingen, såfremt Andelshaveren benytter sin ret til at indbringe forholdet for generalforsamlingen.

**§ 20.**
**Bestyrelse**

20.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af Andelsforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

## § 21.
## Bestyrelsesmedlemmer

21.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og to til fire menige bestyrelsesmedlemmer.

21.2 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges Andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted. Projektmager udpeger indtil ordinær generalforsamling 2021 efter eget valg indtil 4 bestyrelsesmedlemmer i Andelsforeningen, som kan være eksterne ikke medlemmer.

21.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## § 22.
## Møder

22.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

22.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer med simpelt stemmeflerhed efter antallet af bestyrelsesmedlemmer. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed.

22.3 Bestyrelsen kan udarbejde en forretningsorden, hvori nærmere skal fastsættes bestemmelser om bestyrelsens udførelse af deres hverv.

## § 23.
## Tegningsret

23.1 Andelsforeningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 24.
## Administration

24.1 Generalforsamlingen kan vælge et administrationsselskab til som administrator at forestå Ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Andelsforeningen har uopsigelig aftale med AndelsHotellerne ApS for en

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

treårig periode fra 1. januar 2020 til 31. december 2022, i hvilken periode administrator alene kan afsættes, hvis administrator groft eller væsentligt misligholder sine forpligtelser.

24.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Andelsforeningen, Andelshaverne og tredjemand tegner Andelsforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

**§ 25.**
**Regnskab**

25.1 Andelsforeningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog skal 1. regnskabsår være længst muligt efter årsregnskabslovens regler.

**§ 26.**
**Revision**

26.1 Generalforsamlingen kan vælge en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

**§ 27.**
**Årsrapport**

27.1 Årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til Andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**§ 28.**
**Opløsning**

28.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

28.2 Efter realisation af Andelsforeningens aktiver og betaling af eventuel gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende Andelshavere efter andele.

**§ 29.**
**Lovvalg og værneting**

29.1 Enhver tvist skal søges løst i mindelighed. Lykkes dette ikke, skal enhver tvist, som relaterer sig til eller udspringer af Andelsforeningen, herunder overdragelse af andele, afgøres efter dansk ret og med Retten i Odense som første instans.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 6. december 2019. Ændret på generalforsamlingen den 29.08.2021

Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X

PENNEO

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Stig Hardbo Jørgensen**
**SignerRole**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-093463447879*
*IP: 80.208.xxx.xxx*
*2019-12-10 09:29:27Z*
NEM ID

**Adie Ely Jørgensen**
**SignerRole**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-443167520068*
*IP: 80.208.xxx.xxx*
*2019-12-10 09:35:25Z*
NEM ID

*Penneo dokumentnøgle: NGK4N-4QPIV-36Y6F-YUMKH-U3TI7-ZYJ7X*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**